



Règlement intérieur de la Commission  
d'Attribution des Logements et règlement  
d'attribution de l'OPH de l'Angoumois

# Règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et règlement d'attribution de l'OPH de l'Angoumois

## Sommaire

<b>Article 1 : Rappel des textes.....</b>	<b>2</b>
1.1 - Dispositions concernant les commissions d'attribution de logement (CAL)	
1.2 - Composition et fonctionnement	
<b>Article 2 : Les conditions générales d'attribution.....</b>	<b>4</b>
2.1 - Les bénéficiaires : Art. R441.1 CCH	
2.2 - Les critères généraux : Art.R441-R441.3 CCH	
<b>Article 3 : Les priorités.....</b>	<b>8</b>
3.1 - Critères traduisant des conditions de logements critiques	
Exemple :	
• Expulsion pour autre motif que la mauvaise foi	
• Normes d'hygiène non respectées, insalubrité	
• Personne sans logement	
3.2 - Critères liés à la spécificité du ménage	
3.3 - Critères traduisant de graves difficultés économiques	
<b>Article 4 : Les demandes de mutation.....</b>	<b>9</b>
<b>Article 5 : Quorum.....</b>	<b>9</b>
<b>Article 6 : Informations .....</b>	<b>9</b>

# Article 1 : Rappel des textes

## 1.1 - Dispositions concernant les commissions d'attribution de logement (CAL)

La loi modifie (modifications introduites par l'article 109) les dispositions de l'article L.441-2 du CCH relatif aux commissions d'attribution :

- le maire dispose d'une **voix prépondérante** en cas d'égalité des voix au sein de la commission ;
- la commission peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à **des personnes de moins de trente ans**, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation préfectorale ;
- la commission peut être tenue sous une **forme dématérialisée** ;
- Les **enfants faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement** sont désormais considérés comme personne vivant au foyer.

La composition de la commission d'attribution reste inchangée par rapport au texte antérieur. Il n'y a pas besoin de recomposer les CAL existantes.

**Autres commissions intervenant dans le processus d'attribution (modifications introduites par l'article 109) :**

**La commission ad-hoc pour chaque QPV** mentionnée à l'article L.441-1-5 du CCH n'est plus créée que si le maire en fait la demande.

**La commission de coordination de la commission intercommunale** d'attribution prévue à l'article L.441-1-6 du CCH voit son rôle précisé. Il est désormais spécifié qu'elle assure le suivi de l'évaluation de la convention intercommunale d'attribution (CIA) et qu'elle peut examiner « certains » dossiers de demandeurs de logement social (la formule précédente était ambiguë sur l'exhaustivité), puis émettre des avis sur l'opportunité de présenter ces dossiers en CAL.

## 1.2 - Composition et fonctionnement

**Article R 441-9 - Composition et fonctionnement** (modifié par [Décret n°2017-834 du 5 mai 2017 - art. 20](#)) - La composition et le fonctionnement de la commission prévue à l'article L. 441-2 et mentionnée aux articles R. 421-15, R. 421-63, R. 422-2, R. 422-9-1, R. 423-91 et R. 481-5 obéissent aux règles suivantes :

I. - Lorsque l'Office dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux sur le territoire d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1, le Conseil d'Administration crée une commission d'attribution compétente sur ce territoire.

En outre, si la dispersion géographique de son parc locatif le justifie, le conseil d'administration peut décider de créer plusieurs commissions d'attribution dont il détermine le ressort territorial de compétence.

Cette commission est ainsi composée :

1° Avec voix délibérative :

- a) Six membres désignés par le Conseil d'Administration. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue, le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu ;
- b) Le préfet ou son représentant ;
- c) Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ou leur représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix dans les conditions fixées par le onzième alinéa de l'article L. 441-2 ;
- d) Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix si le président de l'établissement public de coopération intercommunale n'en dispose pas ;

2° Avec voix consultative :

- a) Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, désigné dans les conditions prévues par décret ;
- b) Les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent ;
- c) Le Conseil d'Administration de l'OPH de l'Angoumois a décidé en date du 06/02/2009 que les représentants des équipements de proximité (centres sociaux) seraient systématiquement conviés aux CAL avec voix consultative.

Le Président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du Département du lieu d'implantation des logements.

Le Préfet du Département du siège de l'Office ou l'un de ses représentants, membres du corps préfectoral, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission.

Les six membres de la commission d'attribution sont désignés, parmi ses membres, par le Conseil d'Administration de l'organisme concerné. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.

II. -Le Conseil d'Administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements.

Il établit le règlement intérieur de la commission, qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission.

Il précise en outre les règles de quorum applicables en matière de validité des délibérations de la commission.

La commission se réunit au moins une fois tous les deux mois (en général 2 fois par mois).

Elle rend compte de son activité au Conseil d'Administration de l'organisme au moins une fois par an (en général en avril).

Le personnel du service location participe également aux réunions de la commission, il présente les dossiers et exécute les décisions ; il en assure également le secrétariat.

Un procès-verbal des réunions de la commission d'attribution sera établi après chaque séance et transmis pour approbation à la réunion ultérieure à chaque administrateur membre de ladite commission.

Il est destinataire du bilan d'activité annuel de la Commission d'Attribution des Logements.

## **Article 2 : Les conditions générales d'attribution**

### **Loi DALO du 5 mars 2007**

#### **Les bénéficiaires du droit au logement opposable**

Le droit à un logement décent et indépendant, garanti par l'Etat, est offert à toutes les personnes qui répondent aux deux conditions cumulatives suivantes :

- 1- Elles résident sur le territoire français de façon régulière et dans les conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat.
- 2- Elles ne sont pas en mesure d'accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant et de s'y maintenir : sont visées les personnes :
  - privées de logement,
  - hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition, logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
  - logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, si elles ont au moins un enfant mineur, sont handicapées ou ont à leur charge au moins une personne en situation de handicap,
  - menacées d'expulsion sans relogement.

#### **Art. L.441 -(modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018) et circulaire du 21/12/2018**

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

#### **Art. L.441-2-1 (modifié par la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017)**

Toute demande de logement fait l'objet d'un enregistrement national unique.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par la commission d'attribution si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro d'enregistrement départemental.

L'attestation délivrée au demandeur lui communique les délias mentionnés à l'article L.441-1-4 à partir desquels il peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, ainsi que les modalités de cette saisie.

Le représentant de l'Etat dans le Département procède après la mise en demeure à l'inscription d'office de tout demandeur qui n'aurait pas reçu communication du numéro d'enregistrement dans le délai d'un mois, auprès de tout bailleur susceptible d'accueillir cette demande.

La méconnaissance du présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 342-14.

Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Les demandes de logement doivent être nominatives et retracées dans un procès-verbal qui identifie le logement attribué.

1. En application de l'article R441-1-CCH, (modifié par décret n°2017-834 du 5 mai 2017), l'organisme attribue les logements visés à l'article L.441-1 aux bénéficiaires suivants :

1° Les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'immigration, du ministre chargé des affaires sociales et du ministre chargé du logement, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer telles que définies par l'article L. 442-12 par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé de la santé ; ces plafonds de ressources sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers appréciée par comparaison entre le troisième trimestre de l'antépénultième année et le troisième trimestre de l'année précédente ; Pour apprécier ces plafonds, les dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sont déduites des ressources du demandeur dans la limite du montant annuel donnant droit à réduction d'impôt défini à l'article 199 quinquies du code général des impôts ;

### **Evolution de certains critères d'attribution des logements sociaux**

L'article 113 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 modifie l'article L.441-1 du CCH en élargissant aux personnes mariées bénéficiaires de la protection internationale la possibilité d'individualisation des ressources pour le demandeur de logement social qui est en couple et actualise les justificatifs à produire en cas de divorce ou de rupture de PACS.

L'article 114 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 modifie également l'article L.441-1 du CCH en ajoutant aux demandeurs prioritaires les **personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle** à leur domicile ou à ses abords pour lesquels l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée une interdiction de se rendre dans certains lieux ou d'entrer en contact avec les victimes afin de permettre à celles-ci de s'éloigner géographiquement de leur ancien logement

2° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-1, les personnes morales mentionnées à cet article pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour définies au 1° ;

3° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-4, les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire dans des conditions de permanence définies par l'arrêté prévu au 1°.

2. (D. n° 2005-260 du 23 mars 2005 art. 1<sup>er</sup>) - Pour résoudre des problèmes graves de vacance de logements, faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles, permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations, ainsi que pour favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles et quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts, le Préfet peut, par arrêté, fixer les règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources mentionnées au 1° de l'article R.441-1.
3. (D. n° 2000-1079, 7 novembre 2000, art. 1<sup>er</sup>) - Toute demande d'attribution de logement locatif social doit faire l'objet d'un enregistrement départemental dès qu'elle comprend les informations suivantes :
  - a) Les noms, prénoms, date de naissance et adresse du demandeur. Lorsque le demandeur est une association visée aux 2° et 3° de l'article R.441-1, la demande indique la raison sociale, la date de création et l'adresse de l'association ;
  - b) Le nombre de personnes à loger ;
  - c) La ou les communes ou secteurs géographiques de résidence souhaités dans le département ;
  - d) L'indication, s'il y a lieu, du fait que le demandeur occupe déjà un logement locatif social.

Aucune condition de résidence préalable ne peut être opposée au demandeur.

La durée de validité de la demande est d'un an à compter de son enregistrement.

4. La commission d'attribution procède à l'attribution des logements en veillant à la mixité des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment des demandeurs prioritaires définis aux articles L-441-1-1 et L-441-1-2 ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la commission examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.

L'attribution des logements est effectuée en tenant compte notamment des critères généraux suivants : art.R.441-3 (modifié par Décret n°2017-834 du 5 mai 2017).

- patrimoine,
- composition familiale,
- niveau de ressources dans la limite du plafond annuel fixé par circulaire ministérielle,
- conditions actuelles du logement,
- éloignement du lieu de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- demandes de logement en délai anormalement long.

Il est également tenu compte de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

En veillant à la mixité sociale des villes et quartiers, elle attribue les logements disponibles par priorité :

- aux personnes privées de logement ou dont la demande présente un caractère d'urgence en raison de la précarité ou de l'insalubrité du logement qu'elles occupent,
- aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales,
- aux personnes hébergés ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- aux personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- aux personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- aux personnes visées au Plan Départemental d'Action pour le Logement des personnes défavorisées.

Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celle-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.

## **Objectifs de mixité sociale dans les attributions de logements sociaux**

L'article L.441-1 du CCH, modifié par l'article 114 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dispose désormais que, pour ce qui concerne les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et disposant d'au moins un QPV, pour la commune de Paris et pour les EPT de la métropole du Grand Paris :

- il est impossible de moduler à la baisse, au niveau local, l'objectif de 25 % des attributions hors QPV en faveur des personnes les plus modestes (ressources correspondant au premier quartile) et des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

La loi inclut désormais aussi dans le calcul des 25% les personnes relogées dans le cadre d'opération de requalification des copropriétés en difficultés. Elle assimile aux QPV, selon certaines conditions de durée, les ex-ZUS et anciens QPV. Le montant à prendre en compte pour le niveau de ressources à l'échelle de l'EPCI est désormais fixé par arrêté du ministre (arrêté du préfet auparavant), afin de simplifier la procédure, la donnée étant produite par le ministère. Compte tenu des délais nécessaires de stabilisation et fiabilisation de la base de données 2018 du SNE et des changements de périmètre d'EPCI ayant pu intervenir en cours d'année, cet arrêté interviendra courant février 2019.

- au moins 50 % des attributions annuelles de logement situés en QPV doivent être consacrées à des demandeurs n'appartenant pas au premier quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles, sans modulation possible de ce taux,

- lorsque l'attribution d'un logement situé dans un QPV à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats n'appartenant pas au premier quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles.

### **5. Réservataires**

(D. 2007-1677 du 28.11.2007, art. 3) - Les bénéficiaires des réservations de logements prévues au deuxième alinéa de l'article L. 441-1 peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie et les organismes à caractère désintéressé.

Toute convention de réservation de logement établie en application dudit alinéa est communiquée au préfet du département de l'implantation des logements réservés.

Les conventions comportent indication du délai dans lequel le réservataire propose des candidats à l'organisme ainsi que des modalités d'affectation du logement à défaut de proposition au terme de ce délai.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme.

Le préfet peut exercer le droit de réservation qui lui est reconnu par l'article L. 441-1 lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent. La réservation donne lieu à une convention avec l'organisme d'habitations à loyer modéré. A défaut, elle est réglée par arrêté du préfet.

Le total des logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat. Un arrêté du préfet peut, à titre exceptionnel, déroger à ces limites pour une durée déterminée, pour permettre le logement des personnels chargés de mission de sécurité publique ou pour répondre à des besoins d'ordre économique.



Des réservations supplémentaires peuvent être consenties par les organismes d'habitations à loyer modéré en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie.

### **Gestion en flux des réservations**

L'article L.441-1 du CCH, modifié par l'article 114, rend désormais obligatoire **la gestion en flux des attributions** pour les nouveaux logements sociaux qui font l'objet d'une réservation.

Les réservations ne pourront plus porter sur des logements identifiés physiquement, mais seront décomptées sur le flux annuel de logements mis à disposition par le bailleur, à l'exception des logements réservés par les services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure.

Les conventions portant sur des logements existants conclues antérieurement à la promulgation de la loi et ne portant pas exclusivement sur un flux devront être mises en conformité dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi dans des conditions qui seront précisées par un décret à venir.

## **Article 3 : Les priorités d'attribution**

Sur la base de l'article R 441-3 du CCH, du contenu du Plan Départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées, sont arrêtées les priorités suivantes :

### **1°) Critères traduisant des conditions de logement critiques**

- expulsion pour une autre raison que la mauvaise foi,
- problème de surpeuplement du logement au regard des normes d'hygiène et de salubrité,
- hébergement précaire ou de fortune,
- personnes sans logement.

### **2°) Critères liés à la spécificité du ménage**

- ménage en situation de rupture familiale,
- jeune à la recherche d'un premier logement,
- personne handicapée occupant un logement inadapté à son état,
- agrandissement de la famille - logement trop petit,
- départ d'enfants - logement trop grand - trop petit,
- familles logées en structures d'hébergement (CHRS, CADA, FJT, etc...),
- ménages dont la demande est ancienne et qui n'ont pas préalablement refusé une offre,
- personne en situation de mutation professionnelle.

### **3°) Critères traduisant de graves difficultés économiques**

- ménages démunis,
- personnes en situation de handicap,
- changement brutal de situation financière entraînant des difficultés pour faire face aux dépenses de logement.

La commission utilisera les critères évoqués de façon alternative et, ou cumulative ; l'ordre ci-dessus mentionné ne traduisant pas un classement par priorité mais différents éléments susceptibles de justifier l'attribution.

Lors de l'attribution il sera référence au taux d'effort représenté par le loyer et les charges sur le budget du demandeur ainsi que du « reste à vivre journalier ».

Les ressources examinées pour l'attribution d'un logement seront celles de l'avant dernière année précédant celle de la signature du contrat de location sauf à ce que celles-ci aient évolué de façon conséquente permettant l'attribution d'un logement à un ménage ayant subi un changement brutal financière alors même que les ressources prises en compte par les textes au moment de l'examen du dossier dépasseraient le plafond.

Il sera tenu compte dans l'attribution du souci de satisfaire à un équilibre social par territoire, (commune, quartier, immeuble) s'appuyant sur la mixité.

La commission se réserve la possibilité de mieux classer tout dossier dont la situation semblerait révéler une urgence non prévue par le présent règlement.

- La commission d'attribution qui jugerait que le logement social collectif n'est pas adapté à la problématique d'un demandeur transmet la situation au Secrétariat Général du GIP pour examen en cellule de recours.

Elle peut, à l'appui de l'attribution de logement :

- demander au FSL, un accompagnement social spécifique lié au logement,
  - solliciter auprès du FSL ou du LOCA-PASS, les garanties financières prévues (dépôt de garantie, cautionnement).
- Toute association œuvrant dans le domaine du logement qui effectuerait une demande pour le compte d'un de ses ressortissants peut se voir demander par la commission de lui présenter en séance la situation du ménage.

## **Article 4 : Les demandes de mutation**

Elles sont traitées en reprenant les critères d'attribution.

La commission veillera à accompagner les ménages pour réaliser leur souhait, elle tiendra compte du parcours résidentiel des candidats. Elle s'attachera à traiter chaque situation en cherchant à déceler le motif de la demande et y remédier spécifiquement.

Les critères suivants pourront également être pris en compte :

- existence d'une dette de loyer
- l'entretien du logement
- les troubles de voisinage

## **Article 5 : Quorum**

La commission d'attribution ne peut statuer que si 3 membres sur 6 sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Le présent règlement pourra faire l'objet d'avenant en fonction des évolutions législatives, réglementaires, ou d'orientations particulières des Conférences Intercommunales pour le logement ou de tout accord auquel le Conseil d'Administration de l'OPH aurait souscrit.

## **Article 6 : Informations**

Lorsque l'office dispose de plus de 2000 logements sur le territoire d'une commune, le président de la commission pourra appeler à siéger le représentant de l'équipement de proximité dont l'action concerne le lieu d'implantation des logements présentés.

Ce présent règlement intérieur fera l'objet d'une mise en ligne sur le site internet de l'OPH de l'Angoumois.